



WA	
0,4	o

Textliche Festsetzungen

Die vierte Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ umfasst alle zeichnerisch getroffenen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich der vierten Änderung. Die nachfolgend aufgeführten, textlichen Festsetzungen wurden verändert oder zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die übrigen textlichen Festsetzungen sind dem Ursprungsbebauungsplan Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ zu entnehmen.

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. PV-Anlagen, um maximal 1,50 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen ihrer Höhe entsprechenden Abstand von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

2. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
2.1 Die Errichtung von Stellplätzen ist ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „St“ und „Ga“ zulässig.
2.2 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Ga“ zulässig.
2.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
2.4 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ mit der Bezeichnung „Tr“ ist die Errichtung von Terrassen und Treppen zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für die Errichtung von Terrassen, Wegen oder Stellplätzen verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z. B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Splitt-, Schotter- und Kiesflächen sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Spritzschutzstreifen entlang von Terrassen, sofern diese eine Breite von 0,5 m nicht überschreiten. Flächen, die den vorgenannten Ausnahmen entsprechend befestigt werden, sind auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.
3.2 Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E 10 Gewerbegebiet „Am Steinchen“ sind mindestens 30 Bäume gemäß Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind in einer Mindestqualität von Hst. 3xv, StU 14/16 anzupflanzen.

Pflanzliste A: Bäume	
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballerung, Stammumfang 14-16 cm	
Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre "Eisrijsk"	Feldahorn
Amelanchier arborea "Robin Hill"	Felsenbirne
Fraxinus excelsior "Nana"	Kugel-Esche
Quercus robur "Fastigiata Koster"	Schmale Pyramideniche
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Tilia cordata "Roelvo"	Winterlinde

Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 4,00 m maximale Höhe der baulichen Anlagen
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
o Offene Bauweise
Baugrenze
- 4. Grünflächen**
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche
- 5. Sonstige Planzeichen**
§ 9 (1) Nr. 16 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
St Stellplätze
Tr Terrasse
Ga Garagen

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

- s Gebäude
FD Flachdach
II Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte
Flurstücksgrenze
1625 Flurstücksnummer
65,38 vorh. Höhen
- ~5,00~ Längenmaß
~#5,00~ Parallellmaß
90° Winkelmaß
- Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

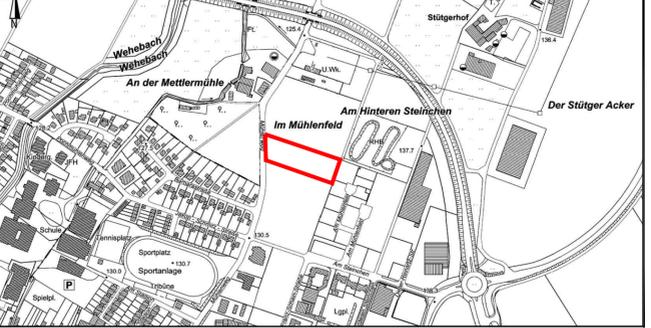
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021

Hinweise

- 1. Einsichtnahme von Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Langerwehe zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- 2. Erdbebengefährdung**
Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 3 mit geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebenzonen" zu berücksichtigen. Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen bei Berücksichtigung der gültigen Regelwerke die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.
- 3. Ingenieurgeologie**
Aus ingenieurgeologischer Sicht ist vor Beginn von Baumaßnahmen der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- 4. Grundwasserverhältnisse**
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.
- 5. Sumpfungsmaßnahmen**
Der Bereich des Planungsgebietes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Grundwasseruntersuchungspläne mit Stand: Oktober 2012 aus dem Revierbereich, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung; des Sammelbeschlusses - 61.42.63/2000-1 -) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Farmer ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
- 6. Bergbau**
Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich über dem auf Steinkohle, Galmel, Blei- und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“ sowie Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zukunft-Erweiterung“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Gute Hoffnung“ ist die EDV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes „Zukunft-Erweiterung“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stuttgarterweg 2 in 50935 Köln. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.
- 7. Kampfmittel**
Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt keine Hinweise auf Bombenblindgänger/Kampfmittel. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder eine Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE LANGERWEHE
Bebauungsplan Nr. E 10
Gewerbegebiet "Am Steinchen"
4. Änderung

VDH
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-19-127-BP-01-03
Maßstab: 1 : 250
Stand: 20.12.2023

bearbeitet: Heinrichs
gezeichnet: Michalke

<p>Entwurf</p> <p>VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, 0431: info@vdh.com</p>	<p>1. Aufstellung Der Rat der Gemeinde Langerwehe hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>3. Beschluss über die Veröffentlichung Der Rat der Gemeinde Langerwehe hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>5. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>7. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hier zu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>
<p>Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Frenken mit Stand vom Januar 2016 erstellt.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Gemeinde Langerwehe am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>4. Veröffentlichung Dieser Plan mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich öffentlich ausgelegen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Langerwehe hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>	<p>8. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Gemeinde Langerwehe gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Datum / Unterschrift Bürgermeister</p>